



HSB BRF ETSNINGEN

ÅRSREDOVISNING 2017-2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING ETSNINGEN I STOCKHOLM 702000-5166

Härmed kallas medlemmarna i HSB:s Brf Etsningen i Stockholm till ordinarie stämma onsdagen den 9 januari 2019 kl 19,00 i föreningslokalen, Etsarvägen 2, nb.

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte stämмоordförande justera protokollet.
7. Fråga om kallelse behörigen skett.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöterna och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Val av två ledamöter samt suppleanter till representation i HSB.
18. Förslag från styrelsen: nya, moderniserade stadgar.
19. Behandling av inkomna motioner.
20. Övriga ärenden – ej beslutsärenden.
21. Stämmans avslutande.

Varmt välkomna!

Styrelsen



Org Nr: 702000-5166

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Org.nr: 702000-5166

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2017-09-01 - 2018-08-31



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 14 juni 1945 och registrerades den 27 juni 1945. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Etsningen nr 3 i Enskede-Årsta församling. Fastigheten består av 64 bostadsrätter bestående av 1 rum och kokvrå – 5 rum och kök till en sammanlagd boendeyta av 4'237,5 m².

Föreningen har sitt säte i Stockholms Län, Stockholm kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot skadedjur och bostadsohyra.

Styrelse

Mårten Dunér	ordförande	t o m stämman 2017/2018
Jan Andersson	vice ordförande	t o m stämman 2017/2018
Annette Jyberg	sekreterare	t o m stämman 2018/2019
Ann-Charlotte Uddegård	kassör	t o m stämman 2018/2019
Magnus Tunedal*	ledamot	t o m stämman 2018/2019
Christer Bjurålf Nygren	suppleant	t o m stämman 2017/2018
Fanny Åkerman	suppleant	t o m stämman 2017/2018
Ellinor Rosendahl	ledamot HSB	Avgick innan räkenskapsårets slut

* Magnus Tunedal avgick innan årsredovisningen (ÅR) togs fram. Fanny Åkerman undertecknar ÅR i hans ställe.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen gemensamt eller av ordföranden, vice ordföranden, sekreteraren och kassören, två i förening.

Ombud vid distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholm har varit Mårten Dunér och Ann-Charlotte Uddegård med Annette Jyberg och Jan Andersson som suppleanter.

Revisorer

Revisorer har varit Katarina Jönsson med Bertel Finskas som suppleant, valda av föreningen, samt HSB:s Riksförbunds Revisionsbyrå BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Iris Lundby Andersson, sammankallande, och Sanna Romberg.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2017 i närvaro av 26 medlemmar från 23 lägenheter. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Nu gällande stadgar för föreningen registrerades den 17 mars 2005.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda.

Fastigheten

Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning i fastigheten har utförts av Firma P Bouvin.

Styrelsen har gemensamt svarat för fastighetsförvaltningen.

Gemensam vår- och höststädning har genomförts under året då också en kort information om föreningens verksamhet har lämnats till närvarande medlemmar. Dessutom har det under året lämnats skriftlig information till medlemmarna i brevinkasten vid fyra tillfällen.

Sex (tio föregående år) bostadsrätter har under året bytt ägare, varav en genom gåva. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset vid överlåtelseerna har varit 68'975 kr. Jämfört med 2016/2017, då genomsnittspriset uppgick till 72'814 kr per kvadratmeter, betyder det en minskning med 5,5%.

Styrelsen har under året godkänt tre ansökningar om upplåtelse i andra hand.

Ekonomi, årsavgifter, fastighetsskötsel och återvinning

Föreningen har en god ekonomi med låg belåning. Under verksamhetsåret har månadsavgifterna inte ändrats. Dock måste medlemmarna vara beredda på måttliga höjningar de närmaste åren, eftersom föreningen står inför en del större arbeten.

Under hösten genomfördes en omfattande renovering av de bägge tvättstugorna. Samtliga maskiner byttes ut till mer energisnåla. Torkrummet utrustades med en modernare torkanläggning. På de golvytor som tidigare saknade klinker lades nytt ytskikt. När tvättstugorna var färdiga, inbjöds till en information för att medlemmarna skulle ges möjlighet att lära sig att hantera de nya maskinerna. Endast två medlemmar ansåg sig behöva denna kunskap.

Under våren 2017 konstaterades att tätskiktet på 2:ans takterrass var otätt och ett läckage hade förorsakat en fuktskada i taket i lägenheten under. Arbetet med att åtgärda tätskiktet sattes i gång i slutet av augusti. Fuktskadan visade sig vara värre än befarat, vilket kom att innebära längre arbetstid samt högre kostnader. Snö, kyla och tidvis kraftig blåst försenade arbetet kraftigt, varför renoveringen inte var helt klart förrän i april. Eftersom anledningen till fuktskadan var en dåligt genomförd renovering under 1990-talet undersöktes också takterrassen på 4:ans tak, då man kunde befara att samma skada kan uppstå där. Tyvärr ser det ut som att även denna terrass behöver åtgärdas, men förhoppningsvis kommer denna renovering inte att bli lika kostsam som 2:ans.

Strax före julhelgen fallerade porttelefonin, vilket förorsakade stora problem. Anläggningen kom dock igång, men har under året fallit ur vid flera tillfällen. Detta är inte bra, varför styrelsen har bytt ut vissa delar, bland annat den tekniska delen som förmedlar telefonsamtalet till respektive medlem.

Under mellandagarna utsattes en medlem för försök till inbrott via ett balkongfönster. Det skedde efter mörkrets inbrott, men redan klockan 17,00. En uppmärksam granne lyckades skrämma inbrottstjuvarna på flykt.

Under mars månad uppmanades de medlemmar som hade innestående medel i den inre fonden att begära utbetalning. Anledningen var att fonden sedan många år inte längre fylls på, och att pengarna, som är respektive medlems, inte gör någon nytta för föreningen. Färdigfyllda blanketter delades ut till de medlemmar som hade innestående medel. Många hörsammade uppmaningen, men det ligger fortfarande knappt 26'000 kr och väntar på att komma till nytta i poster på knappt 60 kr till knappt 3'500 kr.

Dy

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING ETSNINGEN I STOCKHOLM 702000-5166

Arbetet med nya, moderna stadgar har påbörjats under verksamhetsåret och kommer att vara klart under det kommande verksamhetsåret. Ett informationsmöte under våren drog hela fyra medlemmar.

Under maj trädde en ny lag i kraft, GDPR, vilket innebar att styrelsen såg över reglerna för hur föreningen hanterar personuppgifter. Hanteringen anpassades till de nya reglerna.

Under juni utsattes fastigheten och cykelrummen för inbrott. Ett par cyklar samt en cykelvagn stals.

Under sommaren drabbades föreningslokalen av en vattenläcka som orsakade stora fuktskador. Dessvärre har inte renoveringen kunnat komma igång än, beroende på försäkringsbolagets extremt långa och sega handläggning.

Föreningen återvinner 13 fraktioner, vilket vi ska vara stolta över. Oftast fungerar det bra i återvinningsrummen, men vi måste bli mycket bättre på att sortera rätt, platta till kartonger och själva transportera bort grovsopor, vilket också innebär lägre kostnader för föreningen. Vi måste också se till att vi inte sorterar fel så att till exempel hushållssopor hamnar bland kartonger, plast bland tidningar etc.

Under året har vi vid flera tillfällen haft okända besökare i källare och trapphus. De har lämnat efter sig kanyler, avföring, klotter mm vilket har inneburit att styrelsen tvingats beställa dyrbar sanering. Styrelsen vädjar därför åter igen om hjälp med att förhindra att okända tar sig in i fastigheten.

Under verksamhetsåret har flera styrelsemedlemmar besökt många olika mässor som har haft betydelse för föreningen och dess framtid.

De senaste fem åren har följande större åtgärder vidtagits.

- 2013 – förbättrad belysning på vindarna
- 2013 – nya, moderna hissar installerades
- 2014 – genomförd egenkontroll enligt Miljöbalkens bestämmelser med godkänt resultat
- 2015 – genomförd radonmätning med godkänt resultat
- 2015 – genomförd spolning av samtliga stammar
- 2015 – genomförd uppsäkring av el-stammar
- 2015 – förbättrat skalskydd av fastigheten
- 2016 – byte av stuprör och hängrännor (arbetet påbörjades föregående år)
- 2016 – förbättrad belysning i källaren
- 2017 – genomförd OVK
- 2017 – genomförd sotning utan anmärkning
- 2018 – renovering av tvättstugorna med ny maskinpark
- 2018 – löpande byte av trapphusarmatur

D.P.

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING ETSNINGEN I STOCKHOLM 702000-5166

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 528	2 507	2 481	2 478	2 482
Resultat efter					
finansiella poster	-895	49	309	621	331
Årsavgift*, kr/kvm	558	558	558	560	558
Drift**, kr/kvm	446	434	368	358	348
Belåning, kr/kvm***	391	273	625	625	625
Sollditet, %	66	75	61	59	55

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler.

P.p

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING ETSNINGEN I STOCKHOLM 702000-5166**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 020	1 708 981	2 347 077	630 733	48 631
Reservering till fond 2017			0	0	
Reservering till fond 2016			500 000	-500 000	
lanspråktagande av fond 2017			-1 120 115	1 120 115	
lanspråktagande av fond 2016			-271 875	271 875	
Balanseras i ny räkning				48 631	-48 631
Årets resultat					-894 966
Belopp vid årets slut	92 020	1 708 981	1 455 087	1 571 354	-894 966

Styrelsens disposition av årets resultat

Balanserat resultat	451 239
Årets resultat	-894 966
Uttag ur yttre underhållsfond	1 120 115
Överföring till yttre underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	<u>676 387</u>

Kontaktuppgifter

HSB:s Brf Etsningen
Etsarvägen 4, 121 43 Johanneshov
e-post etsningen@bredband.net
tel 08-91 28 78 (dagtid)
hemsida www.hsb.se/stockholm/etsningen

**HSB Bostadsrättsförening Etningen i Stockholm**

Resultaträkning		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 528 035	2 507 289
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 893 895	-1 844 966
Övriga externa kostnader	Not 3	-137 760	-65 586
Planerat underhåll		-1 120 115	-271 875
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-110 650	-110 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 854	-144 854
Summa rörelsekostnader		-3 407 273	-2 437 768
Rörelseresultat		-879 238	69 521
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	353	818
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-16 082	-21 708
Summa finansiella poster		-15 728	-20 890
Årets resultat		-894 966	48 631

D.Y

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm****Balansräkning****2018-08-31****2017-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	5 064 571	5 209 425
	<u>5 064 571</u>	<u>5 209 425</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

5 065 071	5 209 925
<u>5 065 071</u>	<u>5 209 925</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	0	3
	809 753	1 148 472
Not 9	1 011	999
Not 10	42 316	43 936
	<u>853 080</u>	<u>1 193 410</u>

Summa omsättningstillgångar

853 080	1 193 410
<u>853 080</u>	<u>1 193 410</u>

Summa tillgångar

5 918 151	6 403 335
<u>5 918 151</u>	<u>6 403 335</u>

D.Y

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm****Balansräkning****2018-08-31****2017-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

92 020

92 020

Upplåtelseavgifter

1 708 981

1 708 981

Yttre underhållsfond

1 455 087

2 347 077

3 256 0884 148 078*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 571 354

630 733

Årets resultat

-894 96648 631

676 387

679 364

Summa eget kapital

3 932 4754 827 441**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

1 655 0001 155 000

1 655 000

1 155 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

79 059

Skatteskulder

3 247

1 979

Fond för Inre underhåll

25 933

45 924

Övriga skulder

Not 13

0

-2 002

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

301 497295 934

330 676

420 894

Summa skulder

1 985 676

1 575 894

Summa eget kapital och skulder**5 918 151****6 403 335**

Dy

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-894 966	48 631
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	144 854	144 854
Kassaflöde från löpande verksamhet	-750 112	193 485
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 611	-2 931
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-90 217	2 932
Kassaflöde från löpande verksamhet	-838 719	193 486
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	500 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	500 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	-338 719	-1 306 514
Likvida medel vid årets början	1 148 472	2 454 986
Likvida medel vid årets slut	809 753	1 148 472

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

b.y



HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,22 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

D.Y

**HSB Bostaderätsförening Etsningen i Stockholm**

Noter	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 364 067	2 366 424
Hyrer	143 220	121 970
Övriga intäkter	25 371	23 604
Bruttoomsättning	2 532 658	2 511 998
Avgifts- och hyresbortfall	-4 623	-4 709
	2 528 035	2 507 289
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	195 592	209 677
Reparationer	293 410	222 669
El	87 441	92 706
Uppvärmning	792 711	786 667
Vatten	93 568	78 308
Sophämtning	39 862	64 463
Fastighetsförsäkring	55 439	48 040
Kabel-TV och bredband	99 742	94 520
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	85 428	84 160
Förvaltningsarvoden	134 656	132 568
Övriga driftkostnader	16 046	31 189
	1 893 895	1 844 966
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuköp	67 662	28 321
Administrationskostnader	13 533	3 680
Extern revision	9 875	9 825
Konsultkostnader	18 850	0
Medlemsavgifter	27 840	23 760
	137 760	65 586
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	67 200	66 750
Revisorsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	16 925	17 275
Sociala avgifter	22 325	22 262
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	110 650	110 487
Not 5 Ränteläntäkter och liknande resultatposter		
Ränteläntäkter avräkningskonto HSB Stockholm	325	633
Övriga ränteläntäkter	28	185
	353	818
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	16 070	21 328
Övriga räntekostnader	12	380
	16 082	21 708

D.Y

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Notar		2018-08-31	2017-08-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Anskaffningsvärde byggnader	11 806 670	11 806 670			
	Anskaffningsvärde mark	269 500	269 500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 076 170	12 076 170			
	Ingående avskrivningar	-6 866 745	-6 721 891			
	Årets avskrivningar	-144 854	-144 854			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 011 599	-6 866 745			
	Utgående bokfört värde	5 064 571	5 209 425			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	36 000 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
	Summa taxeringsvärde	72 000 000	72 000 000			
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	1 011	999			
		1 011	999			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	42 170	43 642			
	Upplupna intäkter	146	294			
		42 316	43 936			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktssfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets Ingång	92 020	1 708 981	2 347 077	630 733	48 631
	Resultatdisposition			-891 990	940 621	-48 631
	Årets resultat					-894 966
	Belopp vid årets slut	92 020	1 708 981	1 455 087	1 571 354	-894 966
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank hypotek	2853278246	1,74%	2018-11-24	355 000	0
	Swedbank hypotek	2853278261	1,07%	2018-10-26	800 000	0
	Swedbank hypotek	2950274221	0,83%	2019-04-28	500 000	0
					1 655 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 655 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 655 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				4 103 500	4 103 500

Dy

**HSB Bostadsrättsförening Etningen i Stockholm**

Notar		2018-08-31	2017-08-31
Not 13	Källskatt	0	417
	Övriga kortfristiga skulder	0	-2 419
		0	-2 002

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	899
Förutbetalda hyror och avgifter	209 982	209 958
Övriga upplupna kostnader	91 515	85 077
	301 497	295 934

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

D.Y.

Stockholm, den 30 NOV 2018


Anette Jyberg


Ann-Charlotte Uddegård

Ellnor Rosendahl


Jan Andersson


Fanny Åkerman


Märten Dunér

Vår revisionsberättelse har 2018-12-09 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor

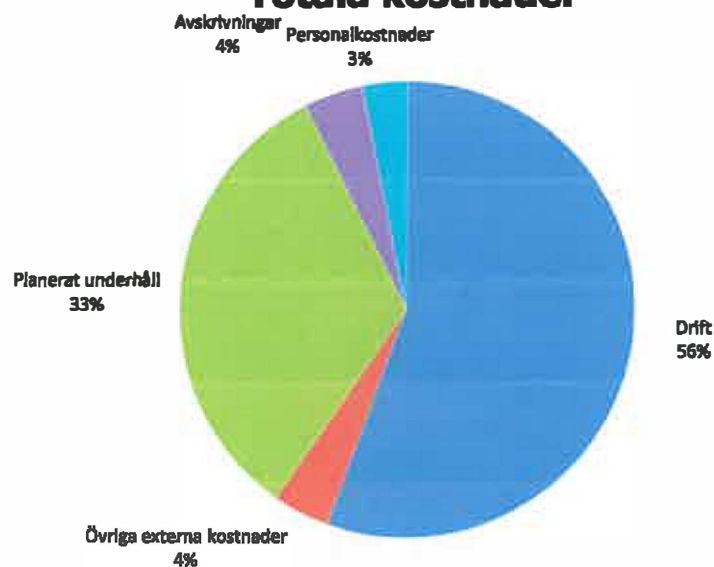

Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

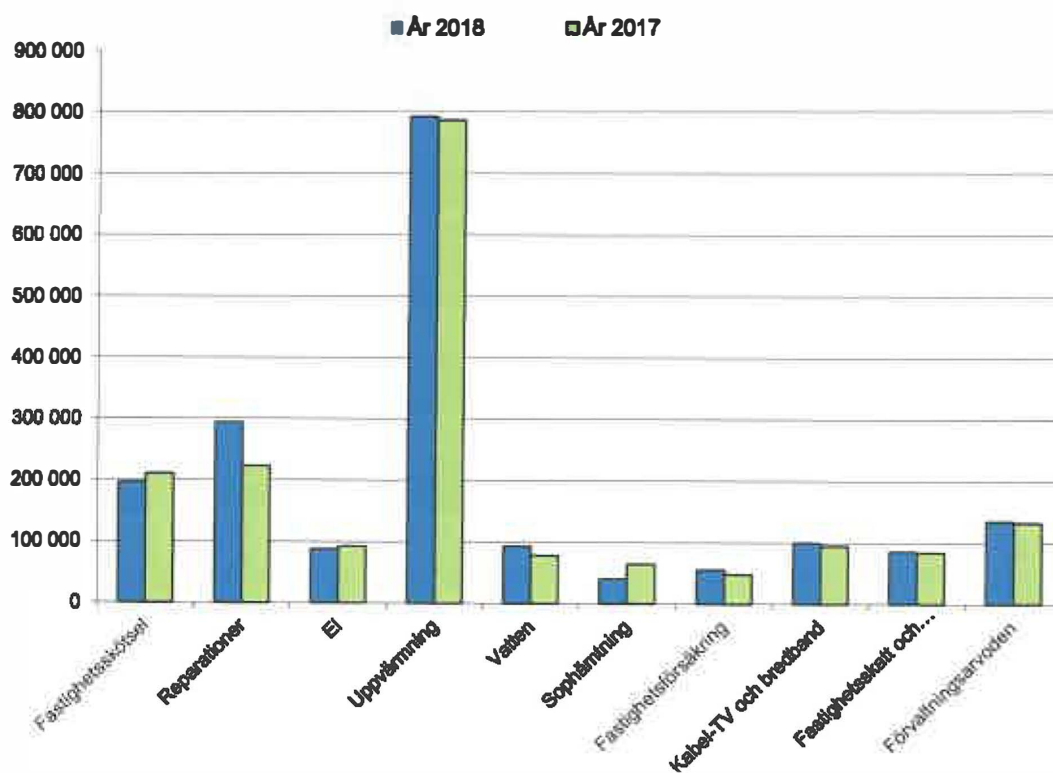


HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Etsningen i Stockholm, org.nr. 702000-5166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Etsningen i Stockholm för år 2017-09-01–2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Etsningen i Stockholm för år 2017-09-01–2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Våra tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Ellinor Rosendahl.

Stockholm den 9 / 12 2018


Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor